

Bungalow in beliebter Lage auf großem Grundstück

23701 Eutin, Bungalow zum Kauf

Objekt-ID: H-281-22



Wohnfläche ca.: **132,80 m²** – Gesamtfläche ca.: **172,50 m²** – Zimmer: **5** – Kaufpreis:
490.000 EUR



Bungalow in beliebter Lage auf großem Grundstück

Objekt-ID	H-281-22
Objekttypen	Bungalow, Haus
Adresse	Ulmenstr. 36 23701 Eutin
Gemarkung	Eutin
Flur	002
Flurstück	135/43
Wohnfläche ca.	132,80 m ²
Nutzfläche ca.	39,70 m ²
Gesamtfläche ca.	172,50 m ²
Grundstück ca.	1.008 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1970
Zustand	gepflegt
Außenstellplatz	1
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Bidet, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Tageslichtbad, Terrasse, Wintergarten
Käuferprovision	3,57 % inkl. der ges. MwSt.
Kaufpreis	490.000 EUR



Objektbeschreibung

Dem 1970 massiv erbauten Bungalow kann man sein Alter kaum anmerken. An einer ruhigen Anwohnerstraße liegend befindet er sich im beliebten Gebiet "Hochkamp" in Eutin.

Viele sinnvolle Renovierungen und Verbesserungen wurden über die Jahre getätigt, insbesondere auch energetischer Natur.

So sind speziell 3-Fach verglaste Fenster, ein neues Dach mit entsprechender Dämmung und ein Wärmeverbundsystem für die Außenwände aufzuzählen.

Der Bungalow eignet sich für ein Paar, aber auch eine Familie mit Kindern kann hier ausreichend Platz finden, wenn kleine bauliche Veränderungen vorgenommen werden.

Das große Grundstück ist gärtnerisch angelegt und bietet schöne Blickachsen aus dem Haus, sowohl nach vorne als auch in den hinteren Gartenteil.

Eine Garage, ein Teehaus und eine Werkstatt im Garten runden das Platzangebot ab.

Da die Eigentümer bereits eine neue Bleibe im Norden gefunden haben, hat ein Homestager das Haus eingerichtet, um Ihnen die Vorzüge des Angebots aufzeigen zu können.

Wir freuen uns, Ihnen im Rahmen einer Besichtigung, den schönen Bungalow mit all seinen Details zeigen zu können.



Ausstattung

Sie erreichen den Hauseingang des Bungalows über einen gepflasterten Weg, der an der rechten Grundstücksseite verläuft.

Zuerst betreten Sie eine großzügige Diele, von der ein Zimmer, der Wintergarten und ein Flur zum übrigen Wohnbereich abgehen. Dieser Bereich wurde 1976 angebaut.

In der Diele befindet sich auch die Gas-Zentralheizung aus dem Jahre 2008. Dieser nachträgliche Anbau wurde mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Das Zimmer hat eine schöne Größe und ist für viele Nutzungen geeignet: Entweder als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro oder eine ganz andere Nutzung nach Ihren Bedürfnissen.

Der auch aus der Diele erreichbare, nicht beheizte Wintergarten wurde 2013 angebaut. Hier können Sie z.B. die Morgensonne bei einem ausgedehnten Frühstück genießen, dieser Grundstücksbereich ist nahezu uneinsehbar aus der Nachbarschaft. Aus dem Wintergarten erreichen Sie den hinteren Gartenteil, Sie können aber rechts am Haus vorbeigehen.

Zurück in die Diele gehen Sie dann in einen Flur, der zentral den Schlaf- Badbereich, die Küche und den Wohn-Essbereich erschließt.

Kommen wir zuerst zum Schlaf-Badbereich: Ein Wannenbad und ein Duschbad stehen Ihnen hier zur Verfügung. Das Duschbad ist zusätzlich mit einem Bidet, zwei Waschbecken und einer verglasten Walk-In-Dusche ausgestattet.

Auf der anderen Seite des Flurs befinden sich zwei kleine Zimmer gleicher Größe, die jeweils mit einem separaten Abstellraum ausgestattet sind. Hier könnten Sie entweder ein Homeoffice unterbringen, ein Gästezimmer oder eine Ankleide für das große Schlafzimmer am Ende des Flurs. Vorstellbar ist es aber auch, die Zwischenwand der kleinen Zimmer zu entfernen, um ein weiteres größeres Zimmer zu erhalten.

Zurück zum ersten Flur erreichen Sie die Küche, die mit einer Einbauküche und allen erforderlichen elektrischen Geräten ausgestattet ist.

Der sich anschließende Wohn- Essbereich ist nicht alltäglich aufgebaut, hier fallen sofort der abgesenkte Wohnbereich und eine Lese-Empore aus Holz auf. Der Bereich ist bis in die Dachspitze geöffnet, dadurch ergibt sich ein besonderes Raumgefühl.

Im vorderen Bereich ist genügend Platz für einen Esstisch mit entsprechenden Schränken.

Der abgesenkte Wohnbereich fördert eine besondere Gemütlichkeit für lange Gespräche, nicht umsonst



bezeichnet die Fachpresse zum Wohnen derartige architektonische Lösungen als "Konversationsgrube".

Über eine Holzterasse gelangen Sie auf die Zwischenebene der Empore, hier können Sie z.B. in Ruhe lesen.

Über bodentiefe Fenster schauen Sie auf die überdachte Holzterasse in den schönen angelegten Garten. Eine elektrische Markise schützt Sie vor der Sonne, sofern gewünscht.

Der Flurbereich vor der Küche und Teile des Wohn-Essbereichs sind mit gut erhaltenem Stäbchenparkett ausgelegt.

Im hinteren Gartenteil komplettieren ein Wintergarten, ein Teehaus und eine Werkstatt Ihre Aufenthalts- und Abstellmöglichkeiten. Die Garage erreichen Sie über eine links am Grundstück liegende gepflasterte Auffahrt oder über einen Geräteraum am hinteren Teil des Hauses.

In den Jahren 2005–2008 wurde der Bungalow umfassend modernisiert, insbesondere energetisch. Es wurden dreifach verglaste Fenster eingebaut, das Dach wurde neu gedeckt und isoliert und ein Wärmeverbundsystem mit einer Klinkerfassade wurde aufgebracht.

Alle Fenster verfügen über Rollläden.

Alle Details dieses besonderen Bungalows können wir hier gar nicht beschreiben, bilden Sie sich gerne Ihren eigenen Eindruck im Rahmen einer Besichtigung.

Lage

Der Bungalow liegt in der Ulmenstraße im beliebten Gebiet "Hochkamp" in Eutin, die Innenstadt ist nicht weit entfernt. Dieses Wohngebiet erfreut sich vor allen bei Familien großer Beliebtheit. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Möglichkeiten zum Spazieren, alles ist fußläufig erreichbar.

Eutin liegt inmitten der wunderschönen Natur der Holsteinischen Schweiz, in der Nähe zu den Ostseebädern Haffkrug und Scharbeutz.

Eutin hat sehr viel zu bieten. Wie zum Beispiel die Lage zwischen dem kleinen und großen Eutiner See, die historische Altstadt mit Schloss, ein großes Freizeit- und Kulturangebot und eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten und Krankenhäusern runden das Stadtbild ab.

17.000 Einwohner fühlen sich wohl im Mittelzentrum zwischen den Städten Lübeck und Kiel, die beide schnell mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind.



Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 124.80 kWh/(m²·a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Bungalow, beliebte Lage, energetisch saniert, Wintergarten, großes Grundstück

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.07.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	124,80 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Objektfotos



Ansicht von der Straße



Ansicht von der Straße, Garagenzufahrt



Grundstück von oben



Blick zum Hauseingang

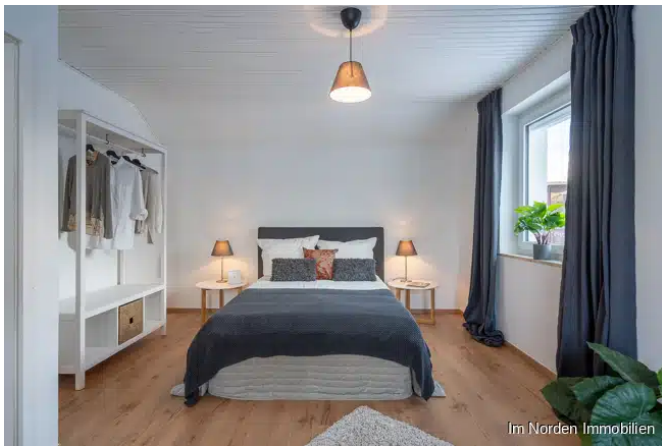




Diele, Blick zur Haustür



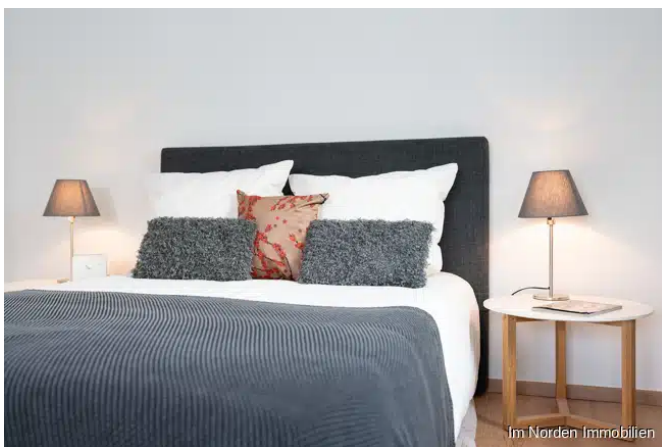
Diele, Blick Richtung Wohnbereich



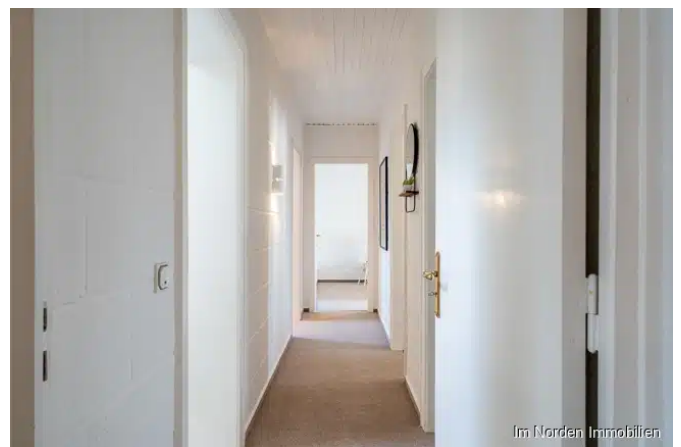
Zimmer rechts neben der Diele



Zimmer rechts neben der Diele



Detail Schlafzimmer



Flur zu den Zimmern und Bädern





Wannenbad



Duschbad



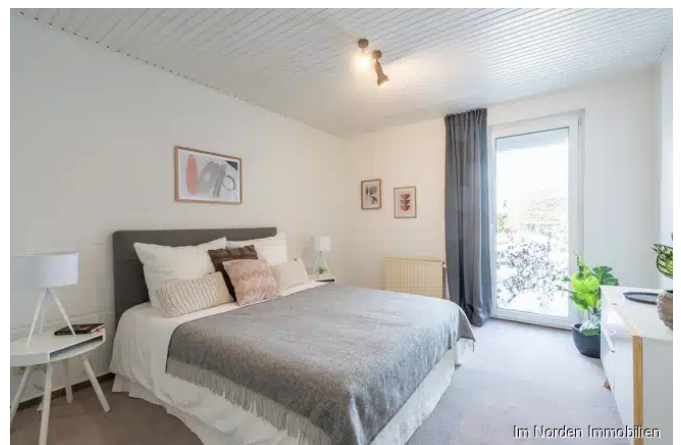
Duschbad



Homeoffice 7,7m²



Ankleide 7,6m²



Schlafzimmer 15,1m²





Flur zur Küche und Wohnbereich



Einbauküche



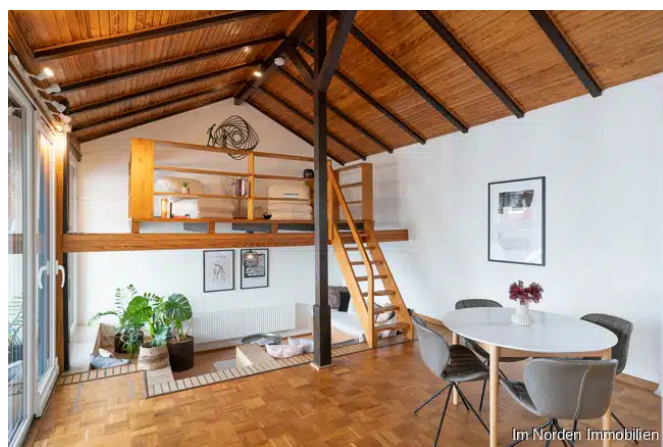
Detail Küche



Küche

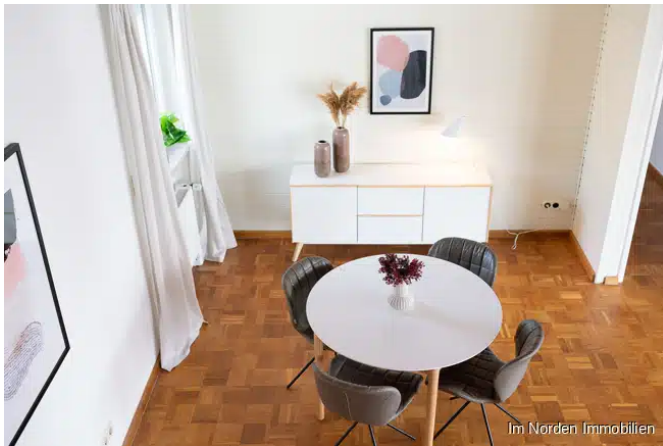


Wohn- Essbereich



Wohn- und Essbereich





Essbereich



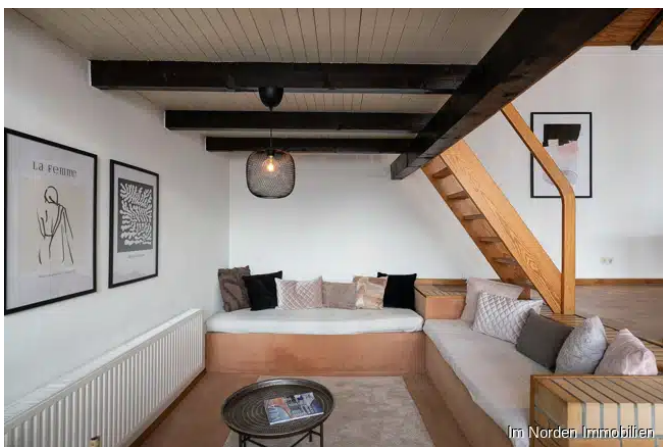
Blick ins Wohnzimmer



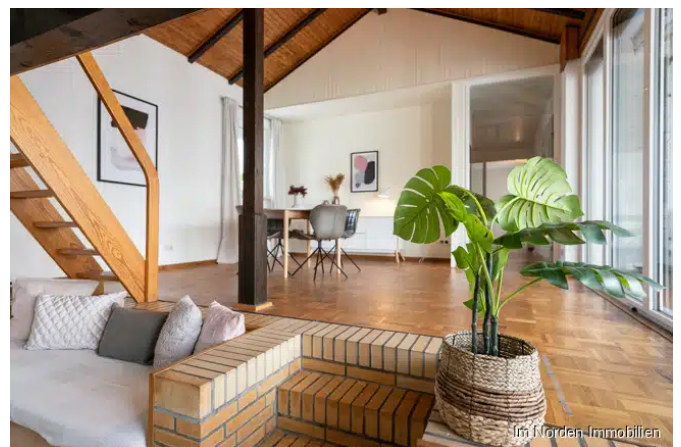
Essbereich, Blick zur Terrasse



Abgesenkter Wohnbereich



abgesenkter Wohnbereich



Blick Richtung Essbereich

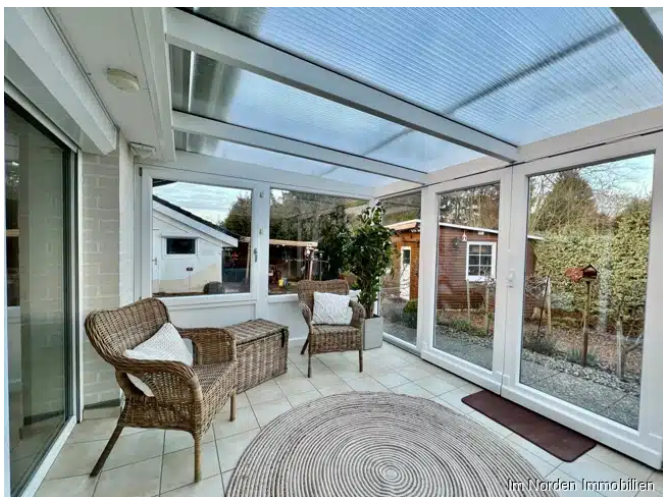




Lesepplatz auf der Empore



Wintergarten



Wintergarten



Werkstatt im hinteren Garten





Im Norden Immobilien

Teehaus im hinteren Garten



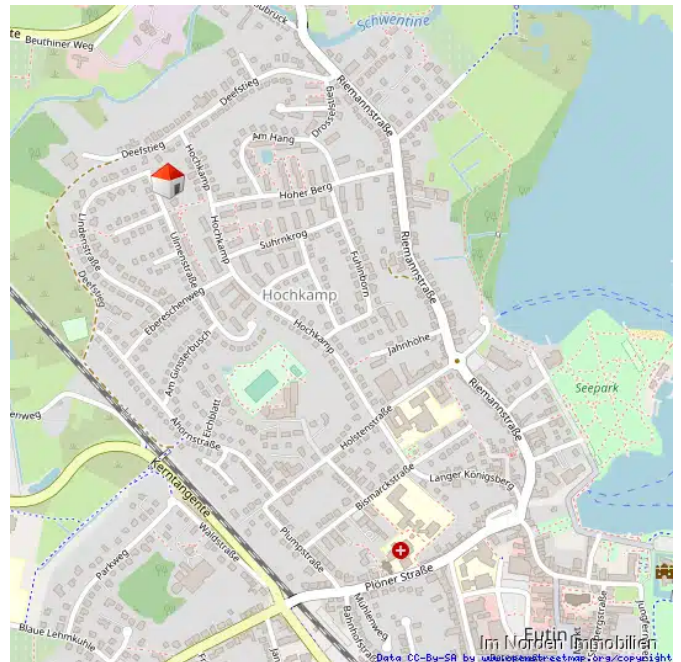
Im Norden Immobilien

Blick in den Garten vor dem Haus



Im Norden Immobilien

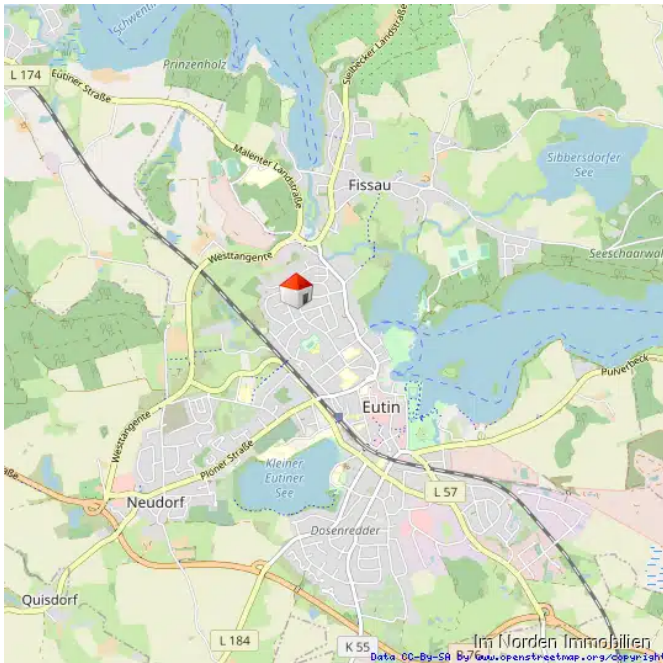
Garten vor dem Haus



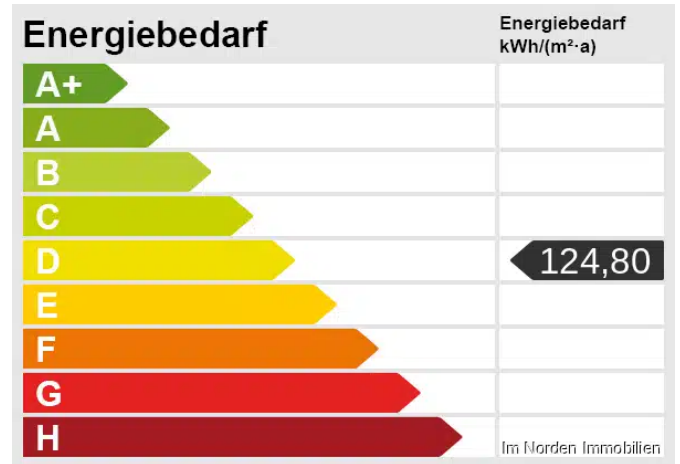
Im Norden Immobilien

Lageplan





Lageplan



Energieskala



Im Norden Immobilien

<https://imnordenimmobilien.de/im-norden-immobilien/haus-bungalow-in-eutin-kaufen-h-281-22/>



Grundriss



Im Norden Immobilien



Ansprechpartner

Name	Herr Eberhard Rupprecht
Firma	Im Norden Immobilien GmbH
Anschrift	Plöner Str. 56 23701 Eutin
E-Mail	info@im-norden-immobilien.de
E-Mail	eberhard.rupprecht@im-norden-immobilien.de
Telefon	04521 79045-0
Telefon	0170 9050219
Fax	04521 79045029

